

## Bauherrenmodell: Währinger Gürtel 134, 1090 Wien



**Objektnummer: 68008**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Gürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

### INVESTIEREN IN EIN BAUHERRENMODELL

Als Bauherrenmodell bezeichnet man die Sanierung oder den ersatzweisen Neubau eines zu vermietenden Wohngebäudes durch eine Investorengemeinschaft, unabhängig von der Gesellschaftsform. Der dadurch geschaffene Wohnraum wird langfristig günstig vermietet. Staat und Länder fördern diese Projekte durch Steuervorteile, Darlehen und Zuschüsse.

### DAS PROJEKT

Im Rahmen dieses Modells wird ein prachtvolles Gründerzeithaus von 1871 um drei Obergeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. Das Ergebnis sind 16 herausragende Wohneinheiten mit optimalen Grundrissen, von denen die meisten über Freiflächen und einen idyllischen Gemeinschaftsgarten im ruhigen Innenhof verfügen. Diese innerstädtische Oase bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch ein enormes Wertsteigerungspotenzial für Ihr Immobilieninvestment.

### VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS

- \* Sofort absetzbare Werbungskosten
- \* 1/15 Abschreibung der Herstellkosten
- \* Flexibles Investment ab 1,5%
- \* Inflationsschutz durch Sachwert
- \* Einnahmensicherheit durch Mietenpool
- \* Vermietungsservice von wohninvest
- \* Transparente Online-Verwaltung

### NACHHALTIGKEIT

Die Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden im Rahmen von Bauherrenmodellen leistet einen wertvollen Beitrag zur Reduktion des Bodenverbrauchs und zur Verschönerung des Stadtbildes. Darüber hinaus ermöglicht die Nutzung vorhandener Substanz erhebliche Einsparungen bei Baustoffen. In Verbindung mit umweltschonenden Wärmetechnologien wird dieses Projekt zu einer ökologisch nachhaltigen Investition. Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verringern diese Liegenschaften den Individualverkehr und tragen somit zum Umweltschutz bei.

## LAGE

Der Alsergrund, der 9. Wiener Gemeindebezirk, besticht durch den charmanten Flair seiner Altbauten und Gründerzeithäuser und zählt zweifelsohne zu den lebenswertesten Vierteln der österreichischen Hauptstadt. Neben einer erstklassigen Infrastruktur, exzellenten Verkehrsanbindungen und zahlreichen Grünflächen bietet der Bezirk eine Fülle an Sehenswürdigkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Hier finden Sie unter anderem den Campus der renommierten Universität Wien sowie das renommierte Allgemeine Krankenhaus. Insgesamt bietet der Alsergrund eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und ist ein fabelhafter Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren.

Treten Sie ein in unsere exklusive Gemeinschaft von Investor:innen und sichern Sie sich nicht nur laufende Einkünfte, sondern auch eine lohnende Wertsteigerung. Investieren Sie in das Bauherrenmodell des Alsergrund-Bezirks und profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen und gleichzeitig zum Erhalt und zur Aufwertung dieses bezaubernden Stadtbildes beizutragen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.